



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA  
COMUNE DI TRICESIMO

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO N.17  
DENOMINATO "BORGO FOSCA"**

**VARIANTE**

Codice elaborato		
VAR	R	4

scale	
-------	--

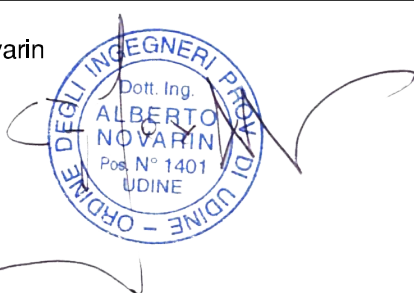
Emissione	
Data	06 / 12 / 2018
Redatto	St.N
Controllato	A.N.
Approvato	A.N.

Titolo elaborato	
Norme di attuazione	

Codice progetto	4	9	2
-----------------	---	---	---

Nome file	
-----------	--

Firme	
PROGETTISTA Dott. Ing. Alberto Novarin	COMMITTENTE Giusti costruttori Srl



Rev.	data	redatto	controllato	approvato	oggetto revisione
01					
02					
03					
04					
05					



Studio Novarin S.a.s.

via Manin, 10 - 33100 Udine - Tel. 0432 421013 - Fax 0432 1840008 - E-mail: studio@novarin.net

## **NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Generalità**

~~Il presente~~ La presente variante n.1 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'Ambito n.17, denominato "Borgo Fosca", è redatta secondo le norme del PRGC del Comune di Tricesimo su di un ambito assoggettato a pianificazione attuativa ~~e si riferisce per contenuti ed efficacia, all'art 25 Comma 3 della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n° 5 e successive modifiche.~~

### **Art. 2 - Elaborati del Piano**

~~La~~ La variante n.1 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva
- Norme tecniche di attuazione
- ~~—~~ Computo metrico
- Documentazione fotografica
- Schema della convenzione
- Asseverazioni e dichiarazioni
- ~~—~~ Relazione relativa ai S.I.C. e alle Z.P.S.
- ~~—~~ Relazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica
- Tav. 1 – Corografia, ~~Estratto catastale, Estratto P.R.G.C., Quaderno degli Ambiti~~
- Tav. 2 – Rilievo ~~Planialtimetrico~~ dello stato di fatto
- Tav. 3 – ~~Profili altimetrici~~ Sovrapposizione dello stato di fatto sull'ortofoto
- Tav. 4 - Zonizzazione e parametri urbanistici dello stato di progetto
- Tav. 5 – ~~Conformità urbanistica~~ Verifica degli standard urbanistici
- Tav. 6 - Reti tecnologiche esistenti e di progetto
- Tav. 7 – ~~Superfici da cedere all'Amministrazione~~ Articolazione delle proprietà del comparto

### **Art. 3 - Rapporti con la strumentazione urbanistica comunale**

Per quanto non esplicitamente precisato nelle presenti norme, valgono le Norme del PRGC e del regolamento Edilizio Comunale vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

### **Art. 4 - Rilascio del Permesso di Costruire**

All'interno del PRPC le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate al regime edilizio.

### **Art. 5 - Valore di fabbricabilità fondiario**

Sul lotto è indicato il volume massimo realizzabile, espresso in metri cubi (mc).

#### **Art. 6 - Applicazione dei parametri urbanistici**

I parametri urbanistici ed edilizi, di cui alle presenti norme, si applicano all'insediamento edilizio così come essi risultano al completamento del relativo progetto.

#### **Art. 7 - Destinazione d'uso dell'area compresa nel piano**

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, le aree comprese nel perimetro del presente PRPC presentano le destinazioni d'uso e/o indicazioni vincolanti: specificate ai punti sotto inseriti.

##### **Indicazioni vincolanti**

- a) organizzazione del fronte strada con finiture e materiali già previsti dal PRUSST di Tricesimo e dalle opere di urbanizzazione sin qui realizzate;
- b) accesso carraio e pedonale per le aree retrostanti (nuova rotatoria sulla SS 13).

Verranno realizzate le seguenti opere da cedere all'Amministrazione Comunale:

- ~~a) formazione di un'area di parcheggio pubblico di n. 20 posti auto;~~
- ~~b) formazione di un parcheggio a servizio della residenza prolungamento strada di accesso all'Ambito;~~
- ~~c) strada di accesso all'ambito~~
- d) percorsi pedonali
- e) realizzazione ~~del nucleo elementare di verde~~ di aree verdi ed attrezzate per i pedoni.
- ~~f) realizzazione di una piazzola ecologica~~

Nel lotto per l'insediamento edilizio sono ammesse le seguenti attività previste nell'ambito n° 17 e dal vigente strumento di pianificazione generale del Comune di Tricesimo:

- a) direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale;
- b) servizi;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) servizi ed attrezzature collettive.

Lotto "A"

- a) residenziale; \_\_\_\_\_

- ~~b) direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale;~~
- ~~e) una percentuale di verde a servizio degli immobili dovrà essere ubicato a diretto contatto con il nucleo elementare di verde dell'ambito e con lo stesso organizzato omogeneamente;~~

**Lotto "B"**

- ~~a) direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale;~~
- b) servizi;
- c) commerciale al dettaglio;
- ~~d) servizi ed attrezzature collettive;~~

## **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 8 - Parametri urbanistico edilizi**

#### **Superficie territoriale dell'ambito**

La superficie territoriale dell'ambito, considerata quale intera superficie dell'ambito così come perimetrata dalla tavola di azionamento, è di ~~9.183,61~~ pari a 9.006,91 mq, ed il suo perimetro è di ~~459,84~~ pari a 466,04 ml.

#### **Volume**

Volume massimo edificabile: 15.250 mc

#### **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura dovrà essere  $\leq 40\%$  della superficie

#### **Altezza massima**

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di 10,50 m

#### **Distanze**

Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante:  $= > 10,00$  m

Distanza dei fabbricati dalle strade  $= > 7,00$  m

Per quanto riguarda le altre distanze dai confini:  $= > 5,00$  m

#### **Edificazione**

Gli edifici potranno essere isolati, in linea o in aderenza.

### **Art. 9 - Aree destinate alla viabilità meccanica**

Le sedi stradali verranno realizzate attraverso la formazione di cassonetti e piani di posa costituiti da massicciata in materiale arido compatto, di spessore idoneo; la pavimentazione del nastro viario verrà realizzata mediante strato di ~~base~~ collegamento in conglomerato bituminoso semiaperto e sovrastante manto di usura ~~aventi~~ caratteristiche permeabili.

### **Art. 10 - Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali verranno delimitati da una cordonata in pietra piacentina mentre la pavimentazione verrà eseguita mediante la posa di cubetti di porfido.

### **Art. 11 - Aree destinate ai parcheggi**

Come previsto nelle tavole grafiche di progetto, i parcheggi pubblici ~~e quelli destinati al servizio della residenza,~~ verranno ubicati ~~nel lato dell'ambito posto a Nord-Est~~ lungo il lato Est dell'ambito e saranno a diretto contatto con la viabilità interna.

I parcheggi saranno definiti e delimitati verso i percorsi pedonali da cordonatura in pietra piacentina, mentre gli stessi verranno realizzati attraverso la formazione di cassonetti e piani di posa costituiti da massiciata in materiale arido compatto, dallo spessore idoneo; ~~la superficie verrà realizzata mediante strato di base in conglomerato bituminoso semiaperto e sovrastante manto di usura aventi caratteristiche permeabili.~~ pavimentazione sarà di tipo permeabile.

### **Art. 12 - Parcheggi delle strutture commerciali**

Le strutture commerciali dovranno essere dotate di parcheggi - in proporzione alla superficie di vendita - in misura non inferiore al 100% per gli esercizi commerciali inferiori a 400 mq di SV, non inferiore al 150% per gli esercizi commerciali singoli compresi tra i mq 400 e mq 1.500 di SV e non inferiore al 200% per esercizi con superficie di vendita o coperta complessiva superiore a 1.500 metri quadrati (D.R. Reg. 23 marzo 2007, n° 069/Pres., art. 21).

### **~~Art. 13 - Parcheggi della residenza~~**

~~Per ogni unità residenziale ubicata all'interno del Lotto di riferimento, dovranno essere ricavati almeno 1,5 posti auto, i quali potranno essere collocati sia nel 1° area esterna di pertinenza, sia ubicati nel piano interrato.~~

### **~~Art. 14 - Nucleo elementare di verde~~**

~~Dovrà essere realizzata un'area da destinare a nucleo elementare di verde posizionato a Sud-Est a fianco del parcheggio di relazione a servizio della residenza, tale area avrà una superficie di 626,88 mq., la stessa verrà perimetrata mediante posa di cordonatura in pietra piacentina, ad eccezione del lato che fronteggia il Lotto "A". Sul lato che fronteggia il lotto "A" non verrà eseguita la cordonatura perché una porzione di verde a servizio degli immobili previsti in tale lotto, dovrà essere ubicata a diretto contatto con il nucleo elementare di verde, al fine di dare omogeneità all'intervento.~~

~~L'area dovrà essere attrezzata mediante ubicazione di panchine ed al suo interno dovrà contenere dei camminamenti realizzati mediante la posa di cubetti di porfido.~~

~~Nell'area verde dovranno essere piantumati degli alberi aventi essenze autoctone, mentre lungo i confini, ad eccezione del lato che fronteggia il Lotto "A", dovrà essere messa a dimora una siepe di lauro Ceraso, la totale superficie verrà completamente inerbita.~~

### **Art. 15 ~~13~~ - Piazzola ecologica**

Come già individuata nelle tavole grafiche allegate, dovrà essere ~~realizzata~~ mantenuta un'area, da destinare a piazzola ecologica. Essa avrà una superficie di 35,86 mq., verrà delimitata, lungo il percorso pedonale, da una cordonata in pietra piacentina, la ~~superficie~~ pavimentazione verrà realizzata mediante la formazione di un

massetto in calcestruzzo opportunamente armato. Per mitigare l'impatto visivo dei cassonetti della raccolta dei rifiuti, dovrà essere piantumata una siepe di Lauro Ceraso nell'aiuola ubicata frontalmente al percorso pedonale, dovrà essere previsto un adeguato varco per le operazioni di carico e scarico dei rifiuti.

#### **Art. 16 14 - Accessi ad altri lotti**

Nel parcheggio ~~da cedere a~~ pettine appartenente all'Amministrazione, ed esattamente a fianco dello stallo individuato nell'elaborato grafico con il n.5, verrà lasciato un varco per dare la possibilità alla proprietà posta in aderenza di poter accedere alla viabilità ~~posta all'interno dell'ambito pubblica~~. L'accesso coinvolgerà il ~~passaggio~~ l'attraversamento pedonale che in ~~tale~~ questo punto dovrà essere realizzato a raso.

#### **Art. 17 15 - Indicazioni relative ai caratteri architettonici e costruttivi degli edifici**

La realizzazione degli edifici avverrà secondo le modalità sotto specificate.

##### **a) Coperture**

Le pendenze della copertura rispetto al piano orizzontale non dovranno essere superiori al 50%.

I materiali di copertura potranno essere scelti tra i seguenti:

- tegole curve o canadesi:
- lastre in rame, acciaio, acciaio verniciato, pannelli a sandwich in varie finiture.

##### **b) Rivestimenti esterni**

Sono ammessi i seguenti tipi di finiture esterne:

- intonaco civile liscio e tinteggiato con pitture lavabili
- mattoni lavorati faccia a vista
- uso di lastre di pietra o materiali similari
- pannelli in acciaio, alluminio verniciato o satinato
- facciate vetrate sorrette da elementi in legno o acciaio
- pannellature in vetro e legno

Per garantire un attento controllo della regolazione della luce solare, le facciate possono essere dotate di sistemi protettivi eseguiti in materiali ~~in abbinamento~~ abbinati con la finitura esterna dell'edificio; queste opere comunque possono essere autorizzate solo dopo un attenta disamina da parte dell'Amministrazione comunale.

##### **c) Serramenti**

Sono ammessi i seguenti tipi di serramenti:

- serramenti in legno
- serramenti in legno alluminio
- serramenti in alluminio preverniciato

#### **Art. 18 16 - Recinzioni**

Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso e coordinato all'ambiente circostante e esse saranno realizzate

nel rispetto degli elementi formali e architettonici degli edifici circostanti. Le stesse, che divideranno gli spazi di proprietà, potranno essere realizzate in muratura con intonaci tradizionali, in mattoni faccia a vista o in pietra naturale, oppure in legno, con inferriate metalliche o in rete plasticata con siepi sempreverdi, ~~comunque~~; dovranno comunque essere conformi alle indicazioni del regolamento edilizio comunale.

Udine, 6 Dicembre 2018

IL PROGETTISTA

DOTT.ING. ALBERTO NOVARIN

